



Ein Haus, viele Möglichkeiten

Sei es, weil sich die Lebensumstände ändern, oder schlicht, um mehr Platz für sich zu haben: Oft bietet das Eigenheim viel Potenzial, sich den neuen Bedürfnissen anzupassen. Grenzen setzen die Finanzen – und das Gesetz.

TEXT – **THOMAS BÜRGISSER**

■ Die Motive für einen Umbau des Grundrisses können vielfältig sein: Das Kind möchte endlich sein eigenes Zimmer, die Grossmutter kann nicht mehr alleine wohnen, das Haus ist inzwischen zu gross – oder zu klein, um den Wohlfühlfaktor zu erfüllen. Die einfachste Möglichkeit ist hier: Vorhandenes verändern. Um aus einem grossen Zimmer zwei kleinere zu machen, kann man eine einfache Wand einziehen, die sich zum Beispiel nach einem Verkauf problemlos wieder zurückbauen lässt. Etwas komplizierter wird es, wenn tragende Wände entfernt oder verschoben werden. Solche Eingriffe müssen statisch geprüft werden.

Zusätzliche Kosten entstehen häufig, weil auch Bodenbeläge angepasst oder erneuert werden müssen. Und nicht zuletzt müssen auch die Türen und allenfalls der Tageslicht-einfall neu gedacht werden.

VON GANZ OBEN NACH UNTEN

Wird nicht nur ein anderer Grundriss, sondern tatsächlich mehr Wohnfläche benötigt, geht der Blick meist zuerst nach oben: Dient der Estrich noch als Abstellkammer und könnte zu einem zusätzlichen Zimmer werden? Für wohnliche Verhältnisse braucht es Strom, genügend Tageslicht und ein angenehmes Klima. Letzteres erreicht man mit einer guten Dämmung und allenfalls sogar einer Lüftung. Hierzu gibt es auch dezentrale Lüftungsgeräte, die speziell für den Einbau in Schrägdächer konzipiert sind. Den Lichtbedarf decken Dachfenster in den verschiedensten Ausführungen – bis hin zum Cabriofenster, das beim Öffnen zum kleinen Dachbalkon wird. Für mehr Weite sorgen Aufbauten auf dem Dach, sogenannte Lukarnen. Aber Achtung:

DENKZAHL

47

QUADRATMETER

So viel Wohnfläche beansprucht eine Person in der Schweiz heute im Durchschnitt. 1980 waren es erst 34 Quadratmeter pro Person.



Wer zusätzlichen Wohnraum benötigt, findet dafür oft noch Potenzial unter dem Dach.

Oft ist deren Höhe oder Breite gesetzlich beschränkt. Auch geschützte Ortsbilder können hier ein Hindernis sein.

Wenn oben kein Platz oder dieser schon ausgenutzt ist, ergeben sich vielleicht ganz unten Optionen: Auch Kellerräume können zum gemütlichen Wohnraum, Badezimmer oder Teenager-Reich umfunktioniert werden. Zu beachten gilt es die gleichen Punkte wie beim Dachausbau: Dämmung, Klima und Licht. Vor allem Letzteres kann im Keller zum Kostentreiber werden: Sofern das Untergeschoss nicht schon über Fenster verfügt, müssen Lichtschächte eingebaut werden; nicht nur aus wohnlichen, sondern auch aus baurechtlichen Gründen: Meist ist für einen Wohnraum eine bestimmte Fensterfläche vorgeschrieben, zum Beispiel mindestens zehn Prozent der Wohnfläche.

DAMIT ALLE GENUG PLATZ HABEN

Die dritte Option zur Wohnraumerweiterung ist ein Anbau. Hier gibt es aber besonders viele Auflagen zu beachten. Zum Beispiel die Vorgabe, wie viel Fläche und Volumen eines Grundstücks überbaut werden dürfen (siehe «Nachgefragt»). Auch vorgeschriebene Grenzabstände – sofern kein Näherbaurecht vereinbart wird – hängen vom jeweiligen Bau- und Zonenreglement

DENKZAHL

61

Prozent
der Befragten möchten
gemäss der Studie
«Wohnraumnutzung aus
individueller Sicht» ein
Büro in den eigenen vier
Wänden.

Nachgefragt ■ Darf ich überhaupt erweitern?

Wann brauche ich für einen Umbau oder Anbau eine Baube- willigung?

Die Abgrenzung zwischen bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien Vorhaben ist oft einzelfallabhängig und kantonale uneinheitlich. Generell liegt die Schwelle zur Baubewilligungspflicht eher tief. Als Faustregel gilt: Bewilligungspflichtig sind in der Regel Massnahmen, die ein Gebäude äusserlich, räumlich, statisch oder hinsichtlich der Nutzung wesentlich verändern und dadurch Nachbarschaft, Ortsbild, Erschliessung, Sicherheit oder Umwelt berühren. Keine Baubewilligung braucht es meist für Reparaturen oder rein kosmetische Eingriffe.

Woran erkenne ich, ob mein Grundstück noch Reserven für einen Ausbau hat?

Massgebend ist, was der Zonenplan und das kommunale Bau- und Zonenreglement für die konkrete Parzelle vorsehen. Je nach Kanton und Gemeinde gelten Ausnutzungsziffer, Geschossflächenziffer, Überbauungsziffer, Baumassenziffer oder eine Kombination davon. Ein Anbau oder Ausbau ist nur möglich, wenn die zulässige bauliche Nutzung des Grundstücks noch nicht ausgeschöpft ist. Deshalb sollten Hauseigentümer das geplante Projekt durch eine Fachperson oder die zuständige Behörde prüfen lassen.

Welche weiteren Vorschriften sind bei einem Anbau zu be- achten?

Neben den genannten Kennzahlen sind insbesondere Grenz- und Gebäudeabstände sowie die zulässige Gebäudehöhe einzuhalten. Ein Anbau muss sich zudem in die bestehende Umgebung einfügen. Liegt das Gebäude in einer Ortsbildschutzzone oder steht es unter Denkmalschutz, gelten unter Umständen strengere Anforderungen. Selbst wenn ein Bauvorhaben alle Vorschriften erfüllt, können betroffene Personen Einsprache erheben. Auch private Rechte wie Dienstbarkeiten oder nachbarrechtliche Vereinbarungen können relevant sein. Eine Baubewilligung hebt solche Beschränkungen nicht automatisch auf; über eine Verletzung entscheidet gegebenenfalls der Zivilrichter. Ein frühzeitiges Gespräch mit den Nachbarn lohnt sich.



Antworten von
Domino Hofstetter
und Silvio Fleischlin
von der auf Bau-
und Planungsrecht
spezialisierten
Hofstetter Advoka-
tur & Notariat AG
in Luzern.



Strom, eine gute Dämmung sowie genügend Tageslicht – und schon wird aus dem Estrich ein gemütlicher Wohnraum.

Info ■

Die (barrierefreie) Erschliessung

Wird das Dachgeschoss neu zur Wohnfläche, lohnt es sich, die Treppe dahin von Beginn an breit genug zu planen, sodass im Alter ein Treppenlift Platz hätte. Entstehen in einem Einfamilienhaus neu mehrere Wohnungen, ist eine Erschliessung von aussen häufig die einfachste Lösung. Das kann etwa ein zusätzlicher Eingang direkt in die ebenerdige Einliegerwohnung im neuen Anbau sein. Achtung, auch hier sollte man frühzeitig ans Alter denken: Gut möglich, dass man später selbst einmal in die Einliegerwohnung zieht und das restliche Haus vermietet. Bei Wohnungen auf verschiedenen Etagen wiederum bietet sich eine aussen angebaute Treppe oder Lifanlage an.

ab. Um alle diese Vorgaben zu beachten, lohnt sich die Beratung durch eine Fachperson, die idealerweise mehrere Vorschläge erarbeitet. Denn Möglichkeiten gibt es viele, mit ihren jeweiligen Vor- und Nachteilen.

Ist etwa der Platz um das Gebäude knapp, bietet sich eine Aufstockung an, sei es durch den Ersatz des Giebeltdachs durch ein Flachdach oder sogar eine zusätzliche Etage. Sollen zwei Wohneinheiten entstehen, lässt sich ein ebenerdiger Anbau jedoch meist einfacher mit einem separaten Eingang erschliessen. Wird der Anbau gleich mehrstöckig ausgeführt, kann zusätzlich ein Teil des bisherigen Wohnraums an die neue Einliegerwohnung abgegeben und im Obergeschoss kompensiert werden. So muss niemand auf Platz verzichten, weder das Kind noch die Grossmutter oder vielleicht eines Tages man selbst.

DENKZAHL

54

PROZENT

der über 85-Jährigen in Privathaushalten haben gemäss Age Report V Mühe, eine Treppe hoch- oder hinunterzusteigen.